

## Příspěvek ke stanovení hodnoty pozemku, zatíženého právem stavby

Post to Determine the Value of the Land, that is Loaded of the Law to Build

*Aktualizovaná a doplněná část příspěvku „K oceňování práva stavby“, předneseného dne 29. ledna 2016 na XXIV. mezinárodní vědecké konferenci soudního inženýrství ExFoS – Expert Forensic Science, Brno 2016.*

**ABSTRAKT:** Jednou z novinek nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen NOZ) bylo opětné zavedení práva stavby do českého občanského práva (§ 1240 až § 1256). Vlastník pozemku může pozemek dočasně přenechat jiné osobě, které tam stavět umožní. Stavba je pak součástí práva stavby.

Právo stavby je svým způsobem obdobné právu věcného břemene resp. dřívější situaci, kdy se pro daný případ uzavřela nájemní smlouva; bude tedy i způsob určení hodnoty (ceny) obdobný. Po znalci bude zpravidla požadováno určení ceny obvyklé, která podle § 492 NOZ je vyjádřením hodnoty věci. Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. spolu s prováděcí oceňovací vyhláškou č. 441/1913 Sb. problematiku ocenění práva stavby řeší, místy však problematicky, a nevztahuje se na všechny případy ocenění. Neřeší pak vůbec ocenění pozemku, zatíženého právem stavby. Této problematice se věnuje předkládaný příspěvek; problematice ocenění vlastního práva stavby bez stavby a se stavbou a také důležité problematice použité míry kapitalizace se bude autor věnovat v příspěvcích následujících.

**KLÍČOVÁ SLOVA:** Občanský zákoník, právo stavby, nájemné, výnosové ocenění, vzorce pro výnosové ocenění, míra kapitalizace, odúročení (diskontování), úročíteľ, znalec, odhadce, ocenění majetku, pozemek, stavba

**ABSTRACT:** One of the novelties of the new Civil Code no. 89/2012 Coll. (hereinafter NOZ) is the re-introduction of the right to build in the Czech civil law (§ 1240 and § 1256). A landowner may land temporarily leave the other person out there that building permits. The building is then part of the building right.

Right to build it in a way similar to that easement, respectively, former situation where for a given case entered into a lease agreement; hence the method of determining the value (price) is like. After the experts will generally require the determination of the normal price, which according to § 492 NOZ is an expression of the value of things. Property Valuation Act no. 151/1997 Coll. together with a detailed valuation Decree no. 441/1913 Coll. the issue of the valuation of construction law fixes, but also problematic and not applicable in all cases awards. Does not address at all, then the valuation of land, buildings burdened law. This issue is discussed in the present contribution; the issue of the valuation of their law without building construction and the building will be presented in the paper follows.

**KEYWORDS:** Civil Code, the right to build, rent, the yield valuation, formulas for yield valuation, capitalization rate, discounting, interest factor, expert, appraiser, property valuation, land, construction

### 1. ÚVOD

Právo stavby jako věcné právo zatěžuje cizí pozemek tím způsobem, že osoba, již toto právo přísluší (stavebník), je oprávněna mít na tomto pozemku (popřípadě pod pozemkem) stavbu. Zahrnuje možnost vybudovat stavbu novou, ale může se jednat i o oprávnění převzít již existující stavbu, například za účelem její opravy či modernizace.

V daném případě zřejmě nebude možno provést cenové porovnání s jinými pozemky se sjednanými právy stavby, poněvadž nebude dostupný dostatečně velký srovnávací soubor; bude tedy třeba ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů použít náhradní metodiku, v daném případě zřejmě stanovení hodnoty výnosovým způsobem.

#### Při úvaze je třeba vždy rozlišovat:

- **vlastnictví (a tedy i hodnotu) pozemku**, zatíženého právem stavby (vlastník pozemku nemůže s pozemkem po dobu trvání práva stavby disponovat, například pronajímat jej), a
- **vlastnictví (a tedy i hodnotu) práva stavby**; vlastník tohoto práva je současně vlastníkem stavby (§ 1242 NOZ: „Právo stavby je věc nemovitá. **Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech**“).

Pro řádné určení hodnoty resp. ceny pozemku zatíženého právem stavby (a obdobně hodnoty resp. ceny práva stavby) na začátku resp. kdykoliv v době trvání práva stavby bude třeba znát následující vstupní veličiny:

Dodáno autorem do redakce 15. 2. 2016. • Recenzní řízení od 20. 2. 2016 do 30. 4. 2016.

Prof. Ing. Albert Bradáč Albert, DrSc., VUT v Brně – Ústav soudního inženýrství, Purkyňova 464/118, 612 00 Brno, e-mail: albert.bradac@usi.vutbr.cz

1. Na kolik let je (bude) smlouva o právu stavby zřízena, resp. kolik let do konce práva stavby ještě zbývá.
2. Jaký je druh pozemku.
3. Jak velký pozemek je tímto právem zatížen.
4. Jaká stavba je resp. bude na základě práva stavby postavena.
5. Za jak dlouhou dobu má být stavba postavena (zde pro informaci, důležité ovšem při ocenění práva stavby).
6. Jak je resp. bude sjednána úhrada za zřízení práva stavby:
  - a) jednorázově při zřízení práva stavby a potom už nic, nebo
  - b) bezplatně s tím, že oprávněný bude každoročně hradit stavební plat (obdoba nájemného)<sup>1)</sup>, nebo
  - c) kombinací uvedených způsobů, v tom případě jakou kombinací (zde je otázkou daň z nemovitostí – poplatníkem daně z pozemku zatíženého právem stavby je stavebník – z. č. 338/1992 Sb., § 3 odst. 2 písm. e).
7. Jak to bude se zánikem práva a ev. odkupem nebo odstraněním stavby.

## 2. VSTUPNÍ VELIČINY VÝPOČTŮ

### 2.1 Doba trvání práva stavby

Dobu trvání práva stavby označme písmenem  $n$  (roků). Nový občanský zákoník k době trvání práva stavby stanoví v § 1244, že právo stavby lze zřídit jen jako dočasné; nesmí být zřízeno na více než 99 let. Poslední den doby, na kterou je právo stavby zřízeno, musí být patrný z veřejného seznamu (zde z katastru nemovitostí). Nabytí-li stavebník právo stavby vydržením, nabývá je na dobu 40 let. Může ovšem nastat případ, kdy ještě právo není zřízeno, odhad hodnoty se provádí jako podklad pro budoucí smlouvu; v takovém případě je třeba, aby znalci tento údaj jako podklad pro ocenění zadal objednatel a aby znalec tuto skutečnost výslovně uvedl v nálezu.

### 2.2 Velikost pozemku zatíženého právem stavby

Výměra zatíženého pozemku je další veličinou, jejíž hodnotu potřebujeme pro výpočet hodnoty práva stavby; označme ji v souladu s normou  $S$  ( $m^2$ ). Nemusí se přitom jednat jen o plochu zastavěnou stavbou; podle § 1240 NOZ pozemek může být zatížen věčným právem jiné osoby (stavebníka) mít na povrchu nebo pod povrchem pozemku stavbu. Nezáleží na tom, zda se jedná o stavbu již zřízenou či dosud nezřízenou. Právo stavby může být zřízeno tak, že se vztahuje i na pozemek, kterého sice není pro stavbu zapotřebí, ale slouží k jejímu lepšímu užívání. Podle § 1251 NOZ smlouva může stavebníku uložit, aby stavbu provedl do určité doby.

### 2.3 Zánik práva stavby a odkup stavby

Podle § 1255 NOZ není-li nic jiného ujednáno, dá vlastník stavebního pozemku stavebníkovi při zániku práva stavby uplynutím doby, na kterou bylo zřízeno, za stavbu náhradu. Náhrada činí polovinu hodnoty stavby v době zániku práva stavby, ledaže si strany ujednají jinak. Pro oceňovací analýzu z toho vyplývá předpoklad, že stavebník na konci doby práva stavby

utrpí v budoucnu hypotetickou ztrátu ve výši, rovné nezaplacené ceně, kterou bude mít stavba v době zániku práva stavby. Naopak ovšem přece jen část ceny stavby obdrží, což je třeba ve výpočtu zohlednit. Je však také možné, že bude sjednáno odstranění stavby; pak by měl mít stavebník v době ukončení práva stavby prostředky na uskutečnění demolice a uvedení pozemku do požadovaného stavu.

### 2.4 Úhrada za zřízení práva stavby

Jak výše uvedeno, úplatu za zřízení práva stavby je možno řešit různými způsoby, například:

- jednorázově při zřízení práva stavby a potom už žádné další platby, nebo
- bezplatně s tím, že oprávněný bude každoročně hradit stavební plat (obdoba nájemného), nebo
- kombinací uvedených způsobů; v tom případě je třeba znát podmínky této kombinace.

Pro uvedené varianty je samozřejmě možno zpracovat alternativní výpočty jako podklad pro rozhodování stran.

Nový občanský zákoník k otázce úplaty uvádí v § 1247, že pokud bylo právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujičích se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno. Nepřihlíží se k ujednání, podle kterého změny výše stavebního platu závisí na nejisté budoucí události; to neplatí, ujednala-li se závislost výše stavebního platu na míře zhodnocování a znehodnocování peněz.

## 3. NĚKOLIK POZNÁMEK K VÝNOSOVÉMU OCEŇOVÁNÍ

### 3.1 Základní veličiny

K ocenění práva stavby je převážně používána metoda výnosová. Pro získání přehledu považuje autor za vhodné nejprve stručně připomenout základní pojmy výnosového oceňování<sup>2)</sup>. Nejpoužívanějšími veličinami zde jsou:

- $u$  úroková míra v procentech, též úroková sazba, míra kapitalizace – udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Musí být stanoveno období, za které se za pomoci této úrokové míry úrok počítá. Obvykle se počítá za rok (%/rok, % p.a. = per annum, za rok);
- $i$  úroková sazba setinná (bezrozměrná, přesněji ovšem  $\text{rok}^{-1}$ ) p.a. (ročně);  $i = u / 100$ ;
- $q$  úročitel (bezrozměrný, přesněji ovšem  $\text{rok}^{-1}$ );  $q = 1 + i = 1 + (u / 100)$ ;
- $U$  úrok [Kč]; částka, která naběhne k jistině  $J$  za dobu  $t$  při úrokové míře  $u$ ;
- $K_0$  počáteční hodnota (počáteční kapitál) [Kč]; též  $J$  [Kč] jistina; též  $PV$  (Present Value, současná hodnota);
- $K_t$  kapitál [Kč] – množství peněz v čase  $t$ ;
- $K_n$  kapitál [Kč] – množství peněz po  $n$  obdobích; též  $a_n$ , též  $FV$  (Future Value, budoucí hodnota);
- $z$  čistý výnos (zisk) – rozdíl výnosů a nákladů;

<sup>1)</sup> Ocení se jako reálné břemeno, viz § 1247 NOZ: Bylo-li právo stavby zřízeno za úplatu a ujednala-li se úplata v opětujičích se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno.

<sup>2)</sup> Blíže viz např. [1], kap. 6.

$z_t$  zisk v roce  $t$ ;  
 $CV$  cena stanovená výnosovým způsobem [Kč]; též  $C_V$ ;  
výnosová hodnota  $H_V$  resp.  $HV$ .

Složené úrokování, někdy též „složitě úrokování“: úroky se připočítávají k původní jistíně, v dalších obdobích se z nich počítají úroky (tedy počítají se „úroky z úroků“). Užíváno prakticky ve všech výpočtech výnosového oceňování.

Úrokování polhůtné (dekurzivní): stav, kdy se úroky platí (připisují) na konci úrokového období; běžně užíváno, také ve výpočtech výnosového oceňování, kde se zpravidla uvažuje o platbách na konci daného roku.

### 3.2 Základní vztahy pro výnosové oceňování

#### 3.2.1 Diskontování budoucího výnosu na současnou hodnotu

Přírůstek – změna kapitálu na počátku  $K_0$  za  $t$  roků při složeném úrokování úrokovou sazbou  $u$  (%/r) resp.  $i$  ( $= u / 100$ ) – budoucí hodnota současného kapitálu:

$$K_t = K_0 \cdot (1+i)^t = K_0 \cdot q^t \quad (1)$$

#### Příklad 1 – složené úrokování

Úroková míra  $u = 5\%$ , pak setinná úroková míra  
 $i = 5\% / 100 = 0,05$ .

Úročitel  $q = 1 + i = 1 + 0,05 = 1,05$ .

Pak částka např. 100 Kč se za 20 let zhodnotí přičítáním každoročních úroků a další rok  $i$  z předchozích úroků na

$$K_t = K_0 \cdot q^t = 100 \text{ Kč} \times 1,0520 = 100 \text{ Kč} \times 2,6533 = 265,33 \text{ Kč}.$$

#### Konec příkladu 1

Obračené úpravou rovnice (1) **současná hodnota budoucího kapitálu**:

$$K_0 = \frac{K_t}{q^t} \text{ resp. } PV = \frac{FV}{q^t}. \quad (2)$$

Obdobně diskontování (odúročení) budoucího výnosu z roku  $t$  (zisku  $z_t$ ) na současnou hodnotu:

$$K_0 = \frac{z_t}{q^t}. \quad (3)$$

#### 3.2.2 Obecný vztah pro výpočet výnosové hodnoty

Příjmy  $z_t$  v jednotlivých letech  $t$  proměnlivé, omezená doba příjmů  $n$ , odvozuje součet příjmů v jednotlivých letech, jednotlivě diskontovaných na současnou hodnotu:

$$C_V = \frac{z_1}{q^1} + \frac{z_2}{q^2} + \dots + \frac{z_n}{q^n}, \quad (4)$$

resp. po úpravě

$$\left( \sum - \right). \quad (5)$$

#### 3.2.3 Obecný vztah s prodejem na konci

Pokud bude mít věc (nemovitost) na konci uvažovaného období ještě nějakou zbytkovou hodnotu  $R$ , pak je ve výpočtech zpravidla uvažováno, že bude v posledním,  $n$ -tém roce za tuto hodnotu prodána. Je pak třeba tento další budoucí výnos připočíst, ovšem

vzhledem k době uskutečnění tohoto prodeje opět s diskontováním (odúročením) na současnou hodnotu (například: je-li předpoklad, že zbytek prodáme v  $n$ -tém roce, pak její předpokládanou budoucí cenu je třeba diskontovat o  $n$  roků). Výsledný vztah potom bude součtem diskontovaných příjmů v jednotlivých letech s připočtením diskontované prodejní ceny na konci období:

$$C_V = \frac{z_1}{q^1} + \frac{z_2}{q^2} + \dots + \frac{z_n}{q^n} + \frac{R}{q^n}, \quad (6)$$

resp. po úpravě

$$C_V = \left( \sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right) + \frac{R}{q^n}. \quad (7)$$

#### 3.2.4 Výnosy konstantní, omezená doba výnosů

Pokud se předpokládá zisk v jednotlivých letech konstantní ve výši  $z$ , omezená doba výnosů  $n$  a na konci nulová hodnota, pak se vzorec (2) upraví na vztah (součet geometrické řady o  $n$  členech)

$$\begin{aligned} C_V &= \frac{z}{q^1} + \frac{z}{q^2} + \dots + \frac{z}{q^t} + \dots + \frac{z}{q^{n-1}} + \frac{z}{q^n} = \\ &= z \cdot \left( \frac{1}{q^1} + \frac{1}{q^2} + \dots + \frac{1}{q^t} + \dots + \frac{1}{q^{n-1}} + \frac{1}{q^n} \right). \end{aligned}$$

Geometrická řada v závorce má součet, jehož dosazením získáme vztah

$$C_V = z \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i}. \quad (7)$$

#### 3.2.5 Konstantní výnosy po určité době, s prodejem na konci

Zde je výnosové hodnota vyjádřena vzorcem (6) s připočtením diskontované zbytkové hodnoty:

$$C_V = z \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} + \frac{R}{q^n}. \quad (9)$$

#### 3.2.6 Výnosy konstantní po dlouhou dobu (věčná renta)

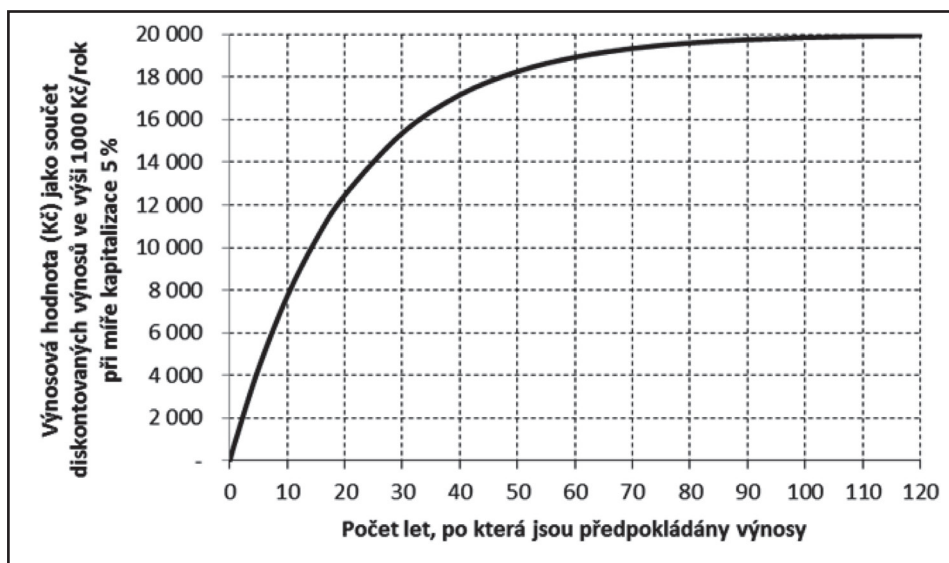
Budou-li konstantní výnosy pobírány po natolik dlouhou dobu, že ji můžeme považovat v limitě za blížící se nekonečnu (počet let roste nade všechny meze), půjde o **součet konvergentní geometrické řady** (viz např. Rektorys, Přehled užité matematiky, SNTL 1973, str. 321; symboly přizpůsobeny zde použitým), jenž po úpravách vyústí v jednoduchý vztah

$$C_V = \frac{z}{u} \cdot 100\%, \quad (10)$$

resp. pro setinnou úrokovou míru

$$C_V = \frac{z}{i}. \quad (11)$$

Jedná se o nejčastěji používaný výraz pro výpočet výnosové hodnoty, který ovšem platí pouze za předpokladu dostatečně dlouhé doby, po kterou budou konstantní výnosy pobírány. Právě vzhledem k tomuto požadavku se vztah nazývá „věčná renta“. V obr. 1 je znázorněn průběh součtu diskontovaných konstantních příjmů v závislosti na počtu let; limitní hodnotou je zde právě věčná renta. Příklad je pro míru kapitalizace 5% p.a. a roční čisté výnosy 1000 Kč.



Obr. 1 Výnosová hodnota jako součet diskontovaných budoucích výnosů v závislosti na počtu let, po která jsou budoucí výnosy předpokládány. Příklad pro míru kapitalizace 5 % p.a. a roční čisté výnosy 1000 Kč.

Figure 1 Yield value as the sum of the discounted future revenues, depending on the number of years after which they are expected future returns. For example capitalization rate of 5% per annum and annual net income of CZK 1000.

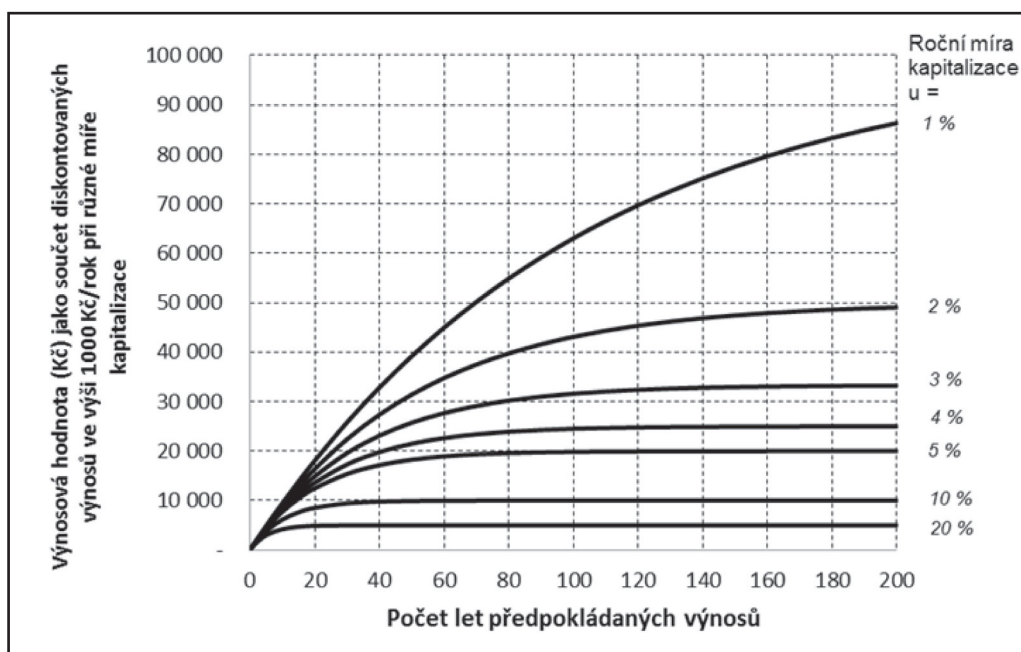
Limita v obr. 1 je rovna věčné rentě:

$$C_V = \frac{z}{u} \cdot 100\% = \frac{1000 \frac{\text{Kč}}{\text{rok}}}{5\%} \cdot 100\% = 20000 \text{ Kč}.$$

Na obr. 2 je pak názorně vidět zásadní vliv zvolené míry kapitalizace na výnosovou hodnotu. Velmi důležité pro další úvahy

je uvědomit si, že vzhledem k míře kapitalizace se jedná o nepřímou úměru; **při konstantních výnosech čím nižší je míra kapitalizace, tím vyšší je výnosová hodnota.** Je to logické: pokud kapitál málo vynáší, musí být jistina vyšší, aby bylo dosaženo stejných výnosů.

**3.2.7 Výnosy po určité době proměnlivé, následně konstantní**  
Pro případ, kdy prvních  $n$ -roků jsou výnosy proměnlivé, následně pak je předpoklad čistých výnosů konstantních po dlouhou dobu (například několik let rekonstrukce, potom běžné užívání), lze



Obr. 2 Výnosová hodnota jako součet diskontovaných budoucích výnosů v závislosti na počtu let, po která jsou budoucí výnosy předpokládány, při různé míře kapitalizace. Limitou (asymptotou) křivek je hodnota věčné renty při dané míře kapitalizace.

Figure 2 The yield value as the sum of the discounted future revenues, depending on the number of years after which the future income expected at different level of capitalization. Limit (asymptote) curve is the value of perpetual annuity at the rate of capitalization.



odvodit vztah, jehož první částí je výpočet pro proměnlivé výnosy; druhou část tvoří cena všech zbývajících roků ( $n+1$  a další), po které se předpokládá konstantní čistý výnos  $z$ . Tato část se vypočte vztahem pro věčnou rentu; vzhledem k době jejího dosažení v roce  $n$  je zde opět na místě diskontování na současnou hodnotu. Výsledkem je potom vzorec pro tzv. odloženou věčnou rentu

$$C_v = \left( \sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right) + \left( \frac{z}{i} \cdot \frac{1}{q^n} \right) = \left( \sum_{t=1}^n \frac{z_t}{q^t} \right) + \frac{z}{i \cdot q^n} \quad (12)$$

#### 4. K CENĚ POZEMKU ZATÍŽENÉHO PRÁVEM STAVBY

##### 4.1 Podstata ocenění zatíženého pozemku

Hodnotu pozemku, zatíženého právem stavby, lze považovat za obdobu situace při nájemním vztahu; lze ji nejlépe stanovit výnosovým způsobem, tzn. jako **součet předpokládaných budoucích čistých výnosů, diskontovaných na současnou hodnotu**.

Výnosy přitom mohou být:

- sjednané nebo fiktivní nájemné v jednotlivých letech (někdy i záporné) resp.
- jednorázové výnosy nebo náklady.

Jak výše uvedeno, mohou pak nastat různé varianty, například:

- A) právo stavby bylo uhrazeno jednorázově,
- B) bezplatné zřízení práva stavby, následně stavební plat<sup>3)</sup>, nebo
- C) kombinace: část při zřízení práva stavby, následně stavební plat.

##### 4.2 Ocenění při variantě A – ocenění pozemku, právo stavby uhrazeno jednorázově na počátku

Nejprve se zabýváme nejjednodušší otázkou: jakou hodnotu má pro vlastníka ev. kupujícího pozemek, zatížený právem stavby v případě, že právo stavby bylo uhrazeno jednorázově v době jeho sjednání. Vlastník pozemku tedy dostal jednorázově zapláceno, po dobu trvání práva stavby pak nebude již mít z pozemku žádné užítky (výnosy); ty začnou až v okamžiku skončení práva stavby. Nebude hradit ani daň z nemovitostí (viz výše, hradí ji stavebník). Toto je třeba si uvědomit při ocenění – jaké výnosy by nadále měl nový vlastník pozemku, kdyby mu jej původní vlastník prodal. Metody výpočtu se nabízejí následující:

- a) čistě výnosové ocenění (všechny předpokládané výnosy budoucího vlastníka, kladné i záporné, opět diskontované), nebo
- b) metoda zbytku (reziduální): od ceny pozemku právem stavby nezatíženého odečíst všechny užítky (nájemné), které by nezatížený pozemek po zbývajícím období trvání práva stavby

mohl přinášet (opět včetně náhrady za stavbu, resp. její část, na konci doby práva stavby), samozřejmě také diskontované na současnou hodnotu.

V obou případech uvažujeme výnosy včetně náhrady za stavbu na konci doby práva stavby nebo naopak náklady na její odstranění, podle toho, jak je sjednána smlouva

Předpokládáme rovněž převod bez problémů. Pokud by problémy nastaly, použijeme asi přiměřeně opět metodu reziduální – provedeme výpočet jakoby problémy nebyly a výsledek přiměřeně upravíme vzhledem k nutnosti problémy vyřešit.

##### 4.2.1 Varianta Aa) – hodnota pozemku, právo stavby uhrazeno jednorázově, metoda výnosová

Při čistě výnosovém ocenění (stanovení hodnoty) je třeba pro všechna budoucí léta:

1. zjistit předpokládané roční hrubé výnosy a
2. k nim náklady,
3. z nich pak roční čisté výnosy,
4. stanovit přiměřenou míru kapitalizace,
5. stanovit příslušný počet let do konce práva stavby,
6. všechny budoucí čisté výnosy diskontovat na současnou hodnotu a sečíst.

Použije se přitom vhodný vztah z výše uvedeného.

**Příklad 2: Výnosové ocenění pozemku zatíženého právem stavby při jednorázové úhradě na začátku<sup>4)</sup>, v době dalšího trvání práva stavby nemá vlastník pozemku žádné výnosy ani náklady.**

Je třeba si průběžně uvědomovat, že se jedná o ocenění pozemku, tedy stanovení ceny, jakou má pozemek pro ev. budoucího kupce zatíženého pozemku, nikoliv o ocenění práva stavby.

Předpoklady pro tento případ:

- Do konce práva stavby zbývá  $n = 50$  let.
- V této době nemá vlastník pozemku žádné výnosy ani náklady.
- Kdyby nebyl pozemek zatížen právem stavby, bylo by možno jej pronajímat za obvyklé nájemné  $N = 30\,000$  Kč/rok.
- Vlastník práva stavby (stavebník) hradí každoročně daň z nemovitostí z celé výměry pozemku.
- V době ukončení práva stavby bude stavba oprávněným (stavebníkem) odstraněna na jeho náklady, vlastníkovu pozemku předá pozemek upravený do původního stavu.
- Stále je třeba si uvědomovat, že stavba je součástí práva stavby, náleží tudíž stavebníkovi, nikoli vlastníkovu pozemku.

Z uvedeného vycházejí následující výnosy a náklady pro dvě fáze, jež je pak třeba sečíst:

- První fáze: 50 let nebude mít vlastník ze svého pozemku žádné výnosy ani náklady.
- Druhá fáze: po ukončení práva stavby hypoteticky možnost pronájmu celého pozemku nebo opětovného zřízení práva stavby; výpočet pro dobu po ukončení věčnou rentou.

<sup>3)</sup> Ja výše uvedeno, ocenění se jako reálné břemeno, viz § 1247 NOZ: *Bylo-li právo stavby zřízeno za úplaty a ujednala-li se úplata v opětujičích se dávkách jako stavební plat, zatěžuje právo stavby jako reálné břemeno.* § 16b odst. 6 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (zákon platí ve vymezených případech): *Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.*

<sup>4)</sup> Příklad odlišný od příkladu č. 2 ve sborníku konference ExFoS.

Vzhledem k tomu, že se bude jednat o příjmy po roce  $n$ , výsledkem je pak hodnota k roku  $n$ . Tuto hodnotu je tedy třeba ještě diskontovat na současnou hodnotu, tedy vztah pro tzv. odloženou věčnou rentu.

- V příkladu předpokládáme budoucí roční nájemné celého pozemku  $z_2 = 30\,000$  Kč/rok.

Výpočet vztahem pro věčnou rentu odloženou o  $n$  let, s tím, že zisk (čistý výnos) vlastníka pozemku v prvním období (po zbývajících dobu trvání práva stavby)  $z_1 = 0$  Kč/rok:

$$CP_Z = 0 + \frac{z_2}{i \cdot q^n} = \frac{z_2}{i \cdot q^n} \text{ resp. } CP_Z = \frac{N}{i \cdot q^n}. \quad (13)$$

Dosažením a výpočtem

$$CP_Z = \frac{30\,000}{11,4674 \cdot 0,05} = 52\,322 \text{ Kč.}$$

## Konec příkladu 2

Průběh zvyšující se hodnoty, jakou má zatížený pozemek pro jeho vlastníka resp. pro možného kupce pozemku, s klesajícím počtem let zbývajících do konce doby trvání práva stavby, kdy teprve bude možno zase mít každoroční výnosy z pozemku, je zřejmý z tab. 1 a z obr. 3.

Při znalosti stávající hodnoty pozemku lze použít analogicky následující úvahu:

- známe nynější hodnotu pozemku nezatíženého právem stavby ( $CP$ );
- tuto hodnotu měl pozemek před uzavřením smlouvy o právu stavby a uhrazení ceny práva stavby;

- potom po celou dobu práva stavby zde nebudou z pozemku žádné výnosy;
- v okamžiku skončení doby práva stavby zde mohou nastat dvě varianty:
  - a) stavba bude odstraněna, pozemek bude mít opět svoji původní hodnotu  $CP$ , nebo
  - b) stavba odstraněna nebude, stane se vlastnictvím vlastníka pozemku, jenž ji odkoupí za částku  $CZS_{od}$ , jež je sjednanou částí zůstatkové ceny stavby  $CZS$ ;
- stavba se při variantě b) stane součástí pozemku, jenž bude mít hodnotu danou součtem ceny pozemku  $CP$  a zůstatkové ceny stavby  $CZS$ ; nazvěme ji cenou areálu  $CA (= CP + CZS)$ ; u varianty a) bude  $CZS = 0$ ;
- tuto cenu ovšem dosáhne až v době ukončení práva stavby; pokud je ocenění prováděno dříve, je nutno hodnotu areálu  $CA$  diskontovat na hodnotu současnou;
- přitom při variantě b) bude muset vlastník pozemku v době ukončení práva stavby vynaložit částku  $CZS_{od}$ , kterou je třeba diskontovat a odečíst; při variantě a) bude  $CZS_{od}$  rovněž rovno nule.

Poznámka: zde i v ostatních úvahách zanedbáváme vliv inflace jak u ceny pozemku, tak u výše nájemného; k nutnosti této rovnosti viz dále.

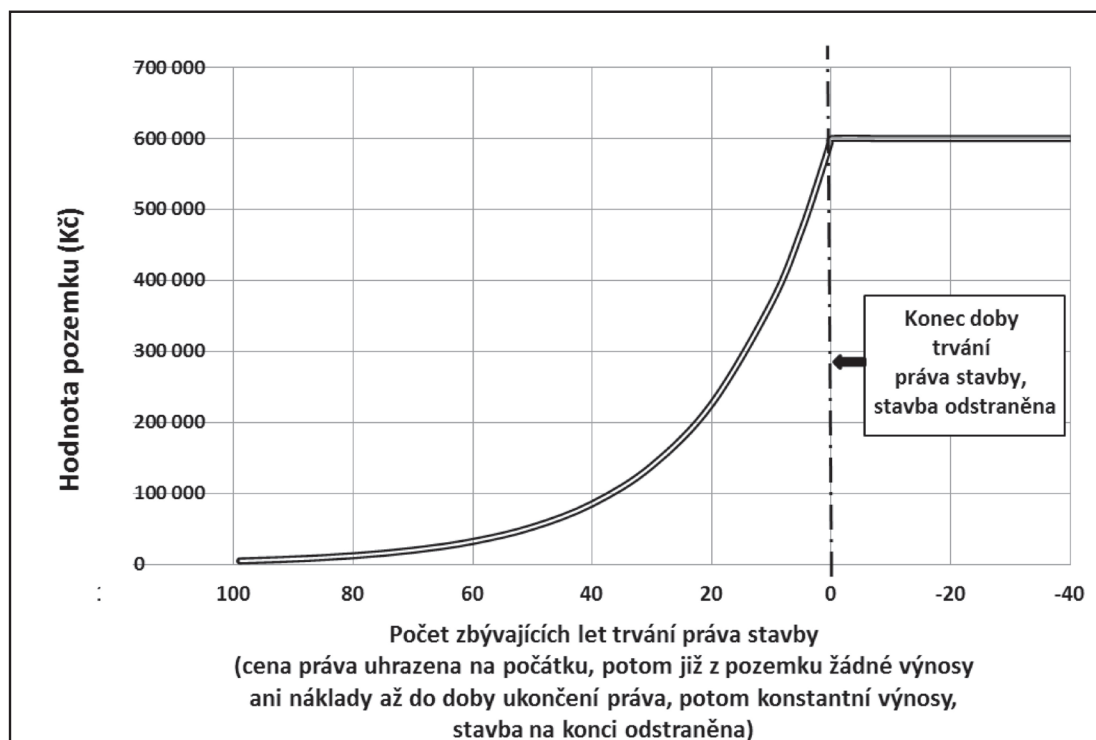
Matematicky vyjádřeno cena pozemku k datu odhadu  $CP_0$ , jež je v době  $n$  roků před koncem práva stavby:

$$CP_0 = \frac{CA}{q^n} - \frac{CZS_{od}}{q^n} = \frac{CP + CZS - CZS_{od}}{q^n}. \quad (14)$$

Vztah (14) umožňuje vypočítat varianty a) i b). Jak výše uvedeno, v případě varianty a) jsou hodnoty  $CZS$  i  $CZS_{od}$  rovny nule a vzorec (14) se zredukuje na vztah

Tab. 1 Hodnota pozemku v závislosti na zbývajících době trvání práva stavby. Výpočet dle vzorce (13), hodnoty podle příkladu č. 2.  
Table 1 The value of land depending on the remaining duration of the building right. Calculation of Formula (13), values of Example no. 2.

Ztracené (předplacené) roční nájemné z pozemku celkem Kč/r	Míra kapitalizace pro diskontování ztraceného nájemného % p.a.	Míra kapitalizace pro diskontování setinná roční $i = u / 100$	Úročitel $q = 1 + i$	Počet zbývajících let trvání práva stavby (doba bez nájemného) roků	Mocnina úročitele	Cena pozemku $CP_Z = \frac{N}{i \cdot q^n}$ Kč
$N$	$u$	$i$	$q$	$n$	$q^n$	$CP_Z$
30 000 (období před koncem práva stavby)	5,0	0,05	1,05	99	125,23929	4 791
				90	80,73037	7 432
				80	49,56144	12 106
				70	30,42643	19 720
				60	18,67919	32 121
				50	11,46740	52 322
				40	7,03999	85 227
				30	4,32194	138 826
				20	2,65330	226 134
				10	1,62889	368 348
				5	1,27628	470 116
				1	1,05000	571 429
				0,5	1,02470	585 540
				0,2	1,00981	594 174
				0	1,00000	600 000
30 000	5	0,05	1,05	Dále		600 000



Obr. 3 Příklad závislosti hodnoty pozemku (nikoliv práva stavby) na zbývajících době trvání práva stavby.

Platba při zřízení práva, vypočteno výnosovým způsobem. Viz tab. 1.

Figure 3 Example of land value, depending on the remaining duration of the building right.

Payment on the establishment of rights, calculated yield method. See Table 1.

$$CP_o = \frac{CP}{q^n},$$

což je vztah analogický vzorci (13), v němž je cena pozemku vypočtena výnosovou metodou, vztahem pro věčnou rentu.

**Příklad 3: Výnosové ocenění pozemku zatíženého právem stavby při jednorázové úhradě na začátku, v době dalšího trvání práva stavby nemá vlastník pozemku žádné výnosy ani náklady, na konci odkup stavby.**

Předpoklady (pro srovnání hodnoty analogické jako v příkladu č. 2):

- Současná cena nezatíženého pozemku je 600 000 Kč.
- Do konce práva stavby zbývá  $n = 50$  let.
- V této době nemá vlastník pozemku žádné výnosy ani náklady.
- Vlastník práva stavby hradí každoročně daň z nemovitostí z celé výměry pozemku.
- Stavba v původní hodnotě 10 000 000 Kč, v době ukončení práva stavby opotřebena z 80 %, její zůstatková hodnota potom  $CZS = 2\,000\,000$  Kč.
- Je dohodnuto, že vlastník pozemku odkoupí stavbu za částku rovnající se 60 % zůstatkové ceny stavby  $CZS$ , tedy  $CZS_{od} = 1\,200\,000$  Kč.

Z tohoto opět vycházejí následující výnosy a náklady pro dvě fáze, jež je pak třeba sečíst:

- první fáze: 50 let nebude mít vlastník ze svého pozemku žádné výnosy ani náklady,

- druhá fáze: po ukončení práva stavby se stavba stane součástí pozemku, tento areál bude mít cenu:

$$CA = CP + CZS = 600\,000\text{ Kč} + 2\,000\,000\text{ Kč} = 2\,600\,000\text{ Kč}.$$

- na tuto cenu musel ovšem vlastník pozemku vynaložit částku  $CZS_{od} = 1\,200\,000$  Kč.

Výpočet vzorcem (14):

$$CP_Z = 0 + \frac{z_2}{i \cdot q^n} = \frac{z_2}{i \cdot q^n}. \quad (15)$$

Dosazením a výpočtem

$$CP_Z = \frac{30\,000}{11,4674 \cdot 0,05} = 52\,322\text{ Kč}.$$

Průběh hodnoty nezatíženého pozemku, pokles hodnoty uzavřením smlouvy a uhrazením ceny práva stavby vlastníkem pozemku, následně zvyšující se hodnoty zatíženého pozemku s klesajícím počtem let zbývajících do konce doby trvání práva stavby, zvýšení hodnoty o odkupní cenu stavby a následně pokles při stárnutí stavby je zřejmý z tab. 2 a obr. 4.

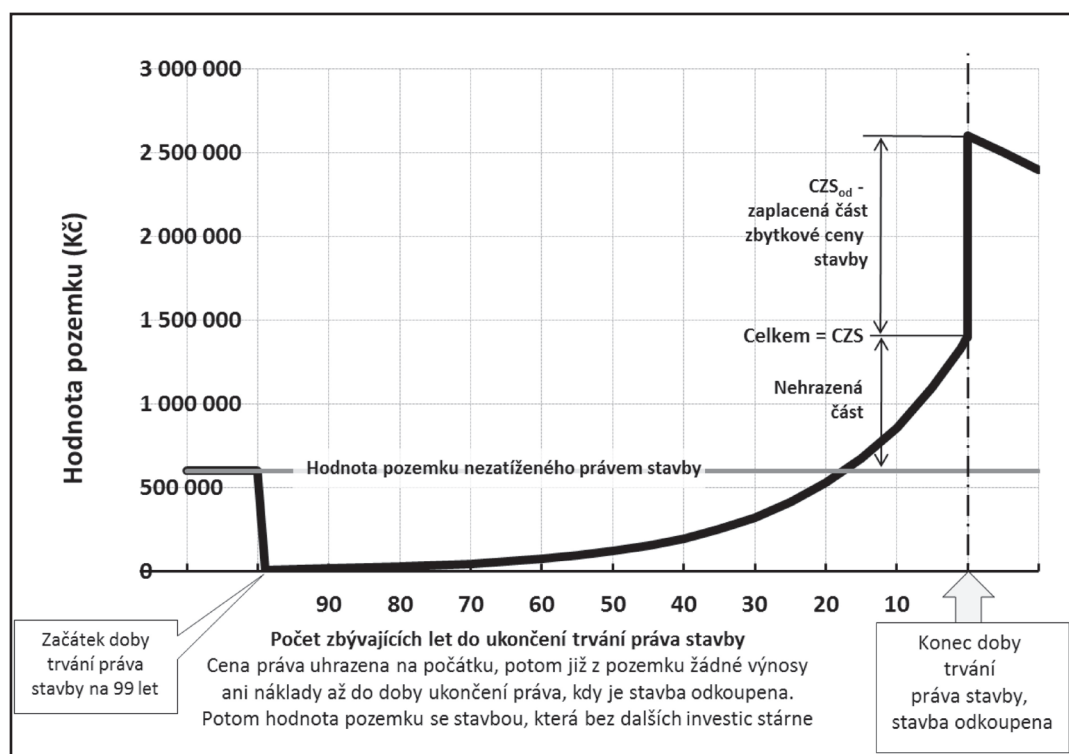
**Konec příkladu 3**

#### 4.2.2 Varianta Ab) – hodnota pozemku, právo stavby uhrazeno jednorázově, metoda reziduální

Při metodě zbytku (reziduální) se od ceny pozemku nezatíženého odečtou všechny čisté výnosy (nájemné), které by nezatížený pozemek po zbývajících době trvání práva stavby mohl přinášet, samozřejmě diskontované na současnou hodnotu. Matematicky vyjádřeno:

Tab. 2 Průběh hodnoty pozemku v čase při zatížení právem stavby (příklad 3).  
 Table 2 The course of the land loaded with construction law in time (Example 3).

Počet zbývajících let trvání práva stavby	Cena pozemku nezatíženého právem stavby	Zbytková cena stavby v okamžiku skončení práva stavby, ev. následně cena snižující se za další stáří stavby	Odkupní cena stavby, kterou hradí vlastník pozemku při skončení práva stavby (část zbytkové ceny stavby)	Hodnota areálu – pozemku s odkoupenou stavbou při skončení práva stavby	Hodnota areálu snižená o náklad na budoucí odkoupení stavby (základ pro diskontování)	Mocnina úročitele	Cena pozemku (po ukončení práva stavby ceny včetně stavby)
$n$	$CP$	$CSZ$	$CZS_{od}$	$CA = CP + CZS$	$CPo = CP + CZS - CZS_{od}$	$q^n$	$CP_z$
roků	Kč	Kč	Kč	Kč	Kč		Kč
120	600 000						600 000
100							600 000
99					1 400 000	125,2393	11 179
90					1 400 000	80,7304	17 342
80					1 400 000	49,5614	28 248
70					1 400 000	30,4264	46 013
60					1 400 000	18,6792	74 950
50					1 400 000	11,4674	122 085
40					1 400 000	7,0400	198 864
30					1 400 000	4,3219	323 928
20					1 400 000	2,6533	527 645
10					1 400 000	1,6289	859 479
5					1 400 000	1,2763	1 096 937
1					1 400 000	1,0500	1 333 333
0		Konec	práva stavby		1 400 000	1,0000	1 400 000
0	600 000	2 000 000	zde stavba odkoupena vlastníkem pozemku		2 600 000		2 600 000
-5		1 900 000			2 500 000		2 500 000
-10		1 800 000			2 400 000		2 400 000



Obr. 4 Průběh hodnoty pozemku v čase při zatížení právem stavby, výnosové ocenění (příklad 3).  
 Figure 4 The course of the land loaded with construction law in time, yield valuation (Example 3).



$$CP_Z = CP_N - \sum_{t=1}^n \frac{V_t}{q^t}, \quad (16)$$

kde:

- $CP_Z$  cena (hodnota) pozemku zatíženého právem stavby (Kč) při jednorázové úhradě práva stavby od stavebníka vlastníkovu pozemku v době zřízení práva;
- $CP_N$  cena (hodnota) pozemku nezatíženého právem stavby (Kč);
- $V_t$  předpokládaná výše čistých ročních výnosů (nájemného) z nezatíženého pozemku v roce  $t$ , kdyby vlastník pozemku pozemek pronajal (Kč);
- $i$  míra kapitalizace (úroková míra) roční setinná. Vypočte se jako míra kapitalizace roční v procentech dělená 100 %;
- $q$  úročitel, vypočtený dle vztahu  $q = 1 + i$ ;
- $n$  počet zbývajících let, na která je právo stavby zřízeno (tedy doba, po kterou ještě vlastník pozemku bude omezen v jeho užívání).

V případě konstantních ročních výnosů  $N$  pak

$$CP_Z = CP_N - V \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i}. \quad (17)$$

#### Příklad 4 – Výpočet hodnoty pozemku zatíženého právem stavby, úhrada provedena v době sjednání práva, ocenění metodou reziduální.

Vstupní hodnoty (pro srovnání obdobné jako v příkladu č. 2 a 3):

- $CP_N$  cena (hodnota) pozemku nezatíženého právem stavby (600 000,- Kč);
- $V$  předpokládaná konstantní výše čistých ročních výnosů (nájemného) z nezatíženého pozemku, kdyby vlastník pozemku odpovídající výměru pozemku pronajal (30 000,- Kč);
- $i$  míra kapitalizace (úroková míra) roční setinná (—). Vypočte se jako míra kapitalizace v procentech dělená 100 %; zde pro  $u = 5\%$  přepočtem  $i = 0,050$ ;

- $q$  úročitel, vypočtený dle vztahu  $q = 1 + i$ ;  
zde  $q = 1 + 0,050 = 1,050$ ;
- $n$  počet zbývajících let, na která je právo stavby zřízeno (tedy doba, po kterou ještě vlastník pozemku bude omezen v jeho užívání); zde 40 let.

Dosazením do (12) hodnota zatíženého pozemku 40 let před ukončením doby trvání práva stavby:

$$CP_Z = CP_N - V \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} = 600\,000 - 30\,000 \cdot \frac{1,05^{40} - 1}{1,05^{40} \cdot 0,05},$$

$$CP_Z = 600\,000 - 514\,773 = 85\,227.$$

Celkový průběh hodnoty zatíženého pozemku pro různé zbývajících doby trvání práva stavby je uveden v tab. 3. Hodnota přitom nezávisí na tom, na jakou dobu bylo původně právo stavby sjednáno, ale jen na zbývajících době trvání.

Možným problémem je ještě **vypořádání ceny stavby ke dni zániku práva stavby**. Podle NOZ může vlastník pozemku odkoupit stavbu za polovinu její ceny (pokud není jiná dohoda). Má tedy vlastně výhodu slevy ve výši neuhrazené ceny stavby; pokud bychom hypoteticky uvedenou výhodu zohlednili, pak by se vzorec (12) rozšířil o tuto neuhrazenou část – diskontovanou slevu  $R$  na

$$CP_Z = CP_N - V \cdot \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} + \frac{R}{q^n}. \quad (18)$$

Zda toto uplatnit je otázkou diskuse. Tato úvaha platí i pro další varianty.

#### 4.3 Varianta B – cena pozemku, bezplatné zřízení práva stavby, následně stavební plat

V případě, že ve smlouvě je sjednáno pouze, že oprávněný bude každoročně hradit stavební plat, jedná se o obdobu klasického nájemního vztahu. Po ukončení doby práva stavby pak může následovat několik variant:

**Varianta B1: stavba bude odstraněna**, pozemek bude nadále možno pronajímat. Potom pro výpočet ceny pozemku výnosovým způsobem platí vztah pro věčnou rentu odvozený ze vzorce (8):

Tab. 3 Příklad 3: Hodnota pozemku zatíženého právem stavby v závislosti na zbývajících době trvání práva stavby – metoda reziduální.

Table 3 Example 3: The law of the land burdened construction depending on the remaining duration of the right to build.

Zbývajících doba trvání práva stavby (roků)	Hodnota zatíženého pozemku	
	Kč	% z ceny nezatíženého pozemku
99	7 985	0,8
90	12 387	1,2
80	20 177	2,0
70	32 866	3,3
60	53 536	5,4
50	87 204	8,7
40	142 046	14,2
30	231 377	23,1
20	376 889	37,7
10	613 913	61,4
1	952 381	95,2

$$CP_Z = \frac{sp}{u} \cdot 100\%, \quad (19)$$

kde:

- $sp$  sjednanou výši úhrady stavebního platu resp. po jeho ukončení výši nájemného, uvažovaného ve stejné výši jako stavební plat (Kč/rok), sníženou o případné roční náklady vlastníka pozemku (např. daň z nemovitostí, pokud by ji nehradil oprávněný z práva stavby),
- $u$  míru kapitalizace (%/rok).

V případě, že sjednaný stavební plat by byl odlišný od následně dosažitelného obvyklého nájemného (například nutností hradit potom daň z nemovitých věcí), je na místě použít vztah pro dvě fáze – konstantní výnosy na začátku (od doby ocenění do konce doby práva stavby), ve druhé fázi vztah pro věčnou rentu, diskontovanou na současnou hodnotu:

$$CP_Z = sp \cdot \left( \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right) + \frac{N}{i \cdot q^n}, \quad (20)$$

kde:

- $sp$  sjednanou výši úhrady stavebního platu (Kč/rok),
- $n$  počet zbývajících let trvání práva stavby,
- $N$  obvyklou výši čistého nájemného z pozemku po uplynutí práva stavby (Kč/rok),
- $i$  míru kapitalizace setinnou ( $i = u / 100\%$  p.a.),
- $q$  úročitele ( $q = 1 + i$ ).

**Varianta B2: stavba nebude odstraněna**, vlastník pozemku ji odkoupí za část zůstatkové ceny, stavba se stane součástí pozemku, takže pak již se bude jednat o ocenění souboru stavba plus pozemek jako jedné věci. Pak by bylo na místě použít vzorec (16) s tím, že za  $N$  se dosadí čisté výnosy z budoucího nájemného celé nemovitosti (pozemku včetně stavby, zde  $NN$ ). Na to, aby mohl chtít výnosy ze stavby s pozemkem, musí ovšem vlastník pozemku po ukončení doby práva stavby odkoupit stavbu za část její zůstatkové ceny (zde  $R_X$ ). Tuto musíme diskontovat na současnou hodnotu a odečíst, takže vztah (6) se změní na

$$CP_Z = sp \cdot \left( \frac{q^n - 1}{q^n \cdot i} \right) + \frac{NN}{i \cdot q^n} - \frac{R_X}{q^n}, \quad (21)$$

kde:

- $NN$  obvyklou výši výnosů z nájemného z pozemku včetně stavby po uplynutí práva stavby po odečtení nákladů na jejich dosažení (Kč/rok); poněvadž jsou zde výnosy i ze stavby, reprezentují tyto vlastně výnosovou hodnotu stavby; tuto stavbu ovšem musí odkoupit za cenu  $R_X$ ;
- $R_X$  vlastníkem pozemku uhrazenou část ceny stavby v okamžiku uplynutí doby práva stavby (Kč).

Význam jednotlivých částí vzorce (17):

1. Diskontovaný součet úhrad stavebního platu za zbývajících dob práva stavby.
2. Věčnou rentou spočtené výnosy ze stavby s pozemkem v době po ukončení práva stavby, diskontované k době odhadu.

3. Cena, kterou musí vlastník pozemku uhradit na konci práva stavby, aby se stal i vlastníkem stavby a mohl požadovat výnosy z obojího.

#### 4.4 Varianta C – kombinace: cena pozemku, část ceny práva stavby uhrazena při zřízení práva stavby, následně stavební plat

Výpočet pro tuto variantu bude kombinací předchozích způsobů, s průměrnou úpravou příslušných hodnot.

## 5. ZÁVĚREM

V příspěvku je dána k diskusi zatím opomíjená metodika stanovení hodnoty resp. ceny pozemku, zatíženého právem stavby, v průběhu času, a to výnosovým způsobem a metodou reziduální.

Samozřejmě základní metodou by teoreticky mělo být cenové porovnání, tzn. za jakou cenu byly obdobné pozemky zatížené právem stavby realizovány, při přihlédnutí také ke zbývajícím době trvání práva stavby a k ujednání o osudu stavby při ukončení tohoto práva.

Průběh hodnoty resp. ceny vlastního práva stavby, včetně ev. stavby, jež je jeho součástí, bude předmětem dalšího příspěvku. Uvedena bude také důležitá úvaha o použité míře kapitalizace (úrokové míře); zde bude vysvětlen vztah mezi:

- výnosovým procentem, zjištěným z poměru místně obvyklého nájemného z pozemku a obvyklou cenou tohoto pozemku, a
- mírou kapitalizace použitou při výnosovém ocenění.

Vzhledem k relativní novosti problematiky bude autor vděčen za případné připomínky.

## 6. LITERATURA

- [1] BRADÁČ A. a kol.: *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vydání. Brno: CERM, 2016, 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1
- [2] BRADÁČ A., SCHOLZOVÁ V., KREJČÍŘ P.: *Úřední oceňování majetku 2016*. 1. vydání. Brno: CERM, 2016, 327 s. ISBN 978-80-7204-927-1
- [3] BRADÁČ A.: Novelizace českého občanského zákoníku II – Právo stavby. In: *Soudní inženýrství*, 2–3/2011, s. 144–148.
- [4] ADÁMEK J.: Porovnání práva stavby dle nového občanského zákoníku s říšským zákoníkem č. 114 ze dne 11. června 1912 a současný stav – I. In: *Soudní inženýrství*, 2–3/2014, s. 168–173.
- [5] VIDOVIČOVÁ I.: Oceňování práva stavby. In: *Soudní inženýrství*, 2–3/2015, s. 87–93.
- [6] Daň z nabytí nemovitých věcí při nabytí práva stavby. Informace Generálního finančního ředitelství k aplikaci zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. In: [http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Informace\\_GFR\\_k\\_pravu\\_stavby.pdf](http://www.financnisprava.cz/assets/cs/prilohy/d-seznam-dani/Informace_GFR_k_pravu_stavby.pdf).

## Obhajoby doktorských disertací v oboru Soudní inženýrství na ÚSI VUT v Brně

Defense of Doctoral Dissertations in the Field of Forensic Engineering  
at the Institute of Forensic Engineering Brno University of Technology

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

Na Ústavu soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně proběhly v minulém období obhajoby zajímavých témat disertačních prací doktorského studijního programu Soudní inženýrství. Pro informaci čtenářů uvádíme jejich přehled, spolu s přístupovým číslem na zveřejněné teze resp. na celé znění disertací na webu Vysokého učení technického v Brně. Do internetového vyhledávače je třeba vložit příkaz [https://www.vutbr.cz/studium/zaverecne-prace?zp\\_id=.....](https://www.vutbr.cz/studium/zaverecne-prace?zp_id=.....), v němž tečky na konci za rovnítkem zaměníme za číslo z posledního sloupce tabulky.

Jméno	Téma disertace	Školitel	Datum obhajoby	Přístup na id=
Ing. Ivana VIDOVIČOVÁ, Ph.D.	Metodika oceňování součástí a příslušenství pozemků s důrazem na rozdíl mezi venkovní úpravou a inženýrskou stavbou <i>Parts and accessories of estates assessing forcefully on a difference between external works and engineering structure</i>	Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.	4. 11. 2015	86081
Ing. Klára SCHENKOVÁ, Ph.D.	Posouzení vlivu materiálové skladby nových objektů na jejich tržní cenu i cenu stávajících nemovitostí v dané lokalitě <i>Assessment of the influence of material composition of new buildings on their market price and the price of existing properties in the locality</i>	Prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA	22. 1. 2016	88278
RNDr. Sabina INTROVIČOVÁ, Ph.D.	Standardizace využití dálkového průzkumu Země pro potřeby Forenzní ekotechniky: les a dřeviny <i>Standardization of remote sensing usage for forensic ecotechnique: forest and trees</i>	Doc. Ing. Pavel Alexandr, CSc.	26. 1. 2016	87208
Ing. et Ing. Jan HORALÍK, Ph.D.	Vícekritériální optimalizace ve výnosovém oceňování nemovitostí <i>Multi criterion optimization in income evaluation of real estate</i>	Doc. Ing. Leonora Marková, Ph.D.	15. 2. 2016	87398
Ing. Marek PERTL, Ph.D.	Porovnání tržních cen nemovitostí s cenami zjištěnými porovnávacím způsobem podle oceňovacích předpisů se zaměřením na posouzení jednotlivých kvalitativních pásem <i>Comparison of market prices of flats with prices set by comparison Method according to valuation regulations with focus on review of Particular qualitative parameters</i>	Ing. Lubomír Weigel, CSc.	15. 2. 2016	88143
Ing. Petr DAŇHEL, Ph.D.	Stanovení vlivu nové výstavby na tržní cenu stavebních pozemků v okolí <i>Determining influence of new construction on market value of building sites</i>	Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.	12. 4. 2016	88142
Ing. Robert ČERNOCKÝ, Ph.D.	Oceňování staveb poškozených, nepovolených a neoprávněných <i>Valuation of damaged, unlicensed and unauthorized buildings</i>	Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.	25. 5. 2016	87322
Ing. Peter VERTAĽ, Ph.D.	Analýza vlivu aktivních bezpečnostních prvků vozidel na ochranu chodců při posuzování silničních nehod <i>Analysis of impact of active safety elements in vehicles on pedestrian protection for traffic accident investigation</i>	Doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.	9. 6. 2016	92060